

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**



**DICIEMBRE DE 2023**

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “**Circular 2/2020**”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en la ampliación de capital de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con su grupo de sociedades, “**IBI Lion**”) objeto del DAR.

Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DAR con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DAR. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital que se describe más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 4/2020”)

### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del DAR exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN</b> .....	<b>5</b>
1.1	Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado .....	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	6
1.3	Identificación completa de la entidad emisora .....	6
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN</b> .....	<b>9</b>
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios .....	9
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	12
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia .....	12
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor .....	13
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	16
2.6	Declaración sobre el capital circulante .....	18
2.7	Factores de riesgo .....	18
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL</b> .....	<b>29</b>
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos .....	29
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	30
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración ..	37

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo .....	37
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth .....	37
<b>4.</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....</b>	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>39</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor .....	39
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora .....	40
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado .....	40
<b>ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA .....</b>		<b>41</b>

## 1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

### 1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

La Sociedad preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, que tuvo lugar el 28 de junio de 2022, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 1/2020**”).

Con ocasión de las ampliaciones de capital dinerarias llevadas a cabo por la Sociedad en julio y septiembre de 2022 y en febrero, mayo y julio de 2023, se publicaron, en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes documentos de ampliación reducidos (el “**DAR Julio 2022**”, el “**DAR Octubre 2022**”, el “**DAR Enero 2023**”, el “**DAR Mayo 2023**” y el “**DAR Julio 2023**”, respectivamente y, conjuntamente, los “**DARs**”).

El DIIM y los DARs pueden consultarse en la página web de la Sociedad ([www.ibi-lion.com](http://www.ibi-lion.com)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

## 1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (el “**Consejo de Administración**”), esto es, D. Nadav Berkovitch, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración, debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 18 de diciembre de 2023 al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la junta general ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2023, asumen plena responsabilidad por el contenido del DAR, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración y como responsables del DAR, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

## 1.3 Identificación completa de la entidad emisora

IBI Lion SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española y de duración indefinida, con N.I.F. A-42762955 y con domicilio social en calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España).

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Tarrytown, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 13 de enero de 2021, con el número 34 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de enero de 2021 al tomo 41227, Folio 153, Sección 8ª, Hoja M-730907, Inscripción 1ª.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (“**Ley SOCIMI**”), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha opción fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021, quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 14 de septiembre de 2021.

El objeto social del Emisor, según consta en el artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

**“Artículo 2. Objeto social:**

1. *La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
  - (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;*
  - (b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
  - (c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
  - (d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.*
4. *Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”*

## 2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

### 2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

#### – Acuerdos

El 29 de junio de 2023, la junta general ordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Sexto (A) de su orden del día, un aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento**”), delegando en el Consejo de Administración las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el correspondiente acuerdo de la junta general, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”).

Además, el 18 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una (las “**Nuevas Acciones**”). Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitirán a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión) (el “**Precio de Suscripción**”). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros.

Tal y como se detalla en el apartado 3.2 siguiente, el Aumento se ha estructurado en dos periodos: un periodo de suscripción preferente, en el que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente, y un periodo de asignación discrecional, en el que las acciones sobrantes del

Aumento (i.e. aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrán ser suscritas por accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones o por terceros inversores.

Por tanto, el Aumento permite, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan su porcentaje de participación en la Sociedad y, por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial en caso de que el Aumento no quede íntegramente suscrito al término del correspondiente período de suscripción preferente. En consecuencia, el Aumento podrá facilitar la entrada de nuevos inversores en el capital de la Sociedad y favorecer la diversificación de la base accionarial.

A este respecto, se hace constar que las Nuevas Acciones no han sido ni serán registradas de conformidad con la *United States Securities Act* de 1933 en su redacción actual ni con la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Asimismo, el DAR no debe publicarse o distribirse a personas residentes en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y el Aumento no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza. En todo caso, la Sociedad cumple con los requisitos para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento 2017/1129**”). En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 74.968.016,19 euros, dividido en 80.919.919 acciones nominativas de 0,926447 euros de valor nominal cada una.

Por último, se hace constar que el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 20 de noviembre de 2023, acordó convocar junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, para su celebración el 21 de diciembre de 2023, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, el 22 de

diciembre de 2023, en segunda convocatoria. Entre las propuestas de acuerdo sometidas a la aprobación de la mencionada junta general extraordinaria de la Sociedad, se encuentra una reducción del capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,028447 euros del valor nominal de las acciones, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 1.448.518,935793 euros (la “**Reducción**”). En consecuencia, en caso de que la Reducción sea aprobada por la junta general extraordinaria, el valor nominal de las acciones de la Sociedad pasará de 0,926447 a 0,898 euros por acción.

– Finalidad del Aumento

En línea con la estrategia anunciada en el DIIM y los DARs, la Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes mediante los correspondientes contratos de arrendamiento y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la búsqueda de oportunidades de inversión en activos “*core*” y “*core plus*” que ofrezcan contratos de arrendamiento “*triple net*” o “*double net*”, esto es, contratos de arrendamiento en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).

A este respecto, el Aumento tiene por principal finalidad permitir a IBI Lion continuar incrementando su cartera de activos. La adquisición, en su caso, de los inmuebles bajo análisis implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo, que podrían ser financiados, total o parcialmente, con recursos propios. De esta forma, IBI Lion podrá atender, en su caso, total o parcialmente, las oportunidades de inversión bajo análisis actualmente, así como cualesquiera otras que se presenten en el futuro, con los ingresos netos del Aumento, tal y como ha sucedido en el pasado.

En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que existen oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para los accionistas de la Sociedad. En el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitirá a IBI Lion, principalmente:

- alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; y
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que puedan ser objeto de análisis por IBI Lion.

En línea con lo ya indicado, IBI Lion tiene la intención de emplear los ingresos netos del Aumento, entre otros, en la ejecución de su *pipeline* de manera consistente con su estrategia de crecimiento, la cual se enmarca en su política de inversión.

## **2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, el DIIM, los DARs, todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación a BME Growth están disponibles en la página web de la Sociedad ([www.ibi-lion.com](http://www.ibi-lion.com)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores del Emisor.

## **2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia**

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 30 de octubre de 2023 los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, junto con el informe de revisión limitada correspondiente a dichos estados financieros emitido por Ernst & Young, S.L. (“EY”), que se adjuntan como **Anexo I** al DAR.

Los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad fueron formulados por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2023 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones; (ii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los referidos estados financieros intermedios consolidados fueron objeto de revisión limitada por EY, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 27 de octubre de 2023, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

#### **2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor**

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios consolidados finalizado el 30 de junio de 2023, que han sido objeto de revisión limitada por EY. Estos estados financieros, mencionados en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación del DAR.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y de 2022. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	<b>Para el período cerrado a 30 de septiembre de 2023</b>	<b>Para el período cerrado a 30 de septiembre de 2022</b>
	<b>(euros)</b>	
Importe neto de la cifra de negocios .....	3.996.680	1.662.127
Otros ingresos de explotación .....	105.834	-
Gastos de personal .....	(74.713)	(32.300)
Otros gastos de explotación .....	(2.066.023)	(1.965.569)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias...	(1.448.290)	291.492
Otros resultados .....	2	(2.969)

	Para el período cerrado a 30 de septiembre de 2023	Para el período cerrado a 30 de septiembre de 2022
	(euros)	
<b>Resultado de explotación</b> .....	513.490	(47.219)
<b>Resultado financiero</b> .....	(1.926.325)	(485.257)
<b>Resultado antes de impuestos</b> .....	(1.412.835)	(532.476)
Impuesto sobre beneficios .....	0	0
<b>Resultado consolidado del período</b> .....	(1.412.835)	(532.476)

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en la tabla anterior:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de IBI Lion. Del importe total, 724.275 euros se corresponden con la nave industrial que se encuentra situada en Alcobendas (Madrid) y que fue adquirida en diciembre de 2021, 2.326.023 euros se corresponden con la nave industrial que se encuentra situada en Llíria (Valencia) y que fue adquirida en junio de 2022 y 946.382 euros se corresponden con el grupo de activos integrados por 7 sucursales bancarias y que fueron adquiridas en septiembre de 2022.
- (ii) Otros gastos de explotación: se corresponde principalmente con servicios profesionales independientes y otros gastos. Incluye, entre otros, (i) 1.384.718 euros en concepto de comisión de gestión de los activos de IBI Lion; y (ii) aproximadamente 579.316 euros en concepto de servicios de otros profesionales independientes (servicios legales, servicios de auditoría, etc.) y otros gastos.
- (iii) Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias: se corresponde con la diferencia en la valoración de los activos de IBI Lion a 30 de junio de 2023 con respecto a 31 de diciembre de 2022. La valoración de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2023 ha sido realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y dicha variación se debe a una pérdida de valor en el conjunto de los activos por una subida en los tipos de interés.
- (iv) Gastos financieros: se corresponde con los gastos de intereses por deudas con entidades de crédito. El incremento significativo en los gastos financieros a 30 de septiembre de 2023 con

respecto al mismo período del ejercicio anterior se corresponde principalmente con los gastos financieros devengados en virtud de los contratos de financiación suscritos con objeto de financiar la adquisición de (a) la nave industrial que se encuentra situada en Liria (Valencia) y que fue adquirida en junio de 2022; y (b) el grupo de activos integrados por 7 sucursales bancarias y que fueron adquiridas en septiembre de 2022.

Desde el 30 de junio de 2023, fecha de corte de los últimos estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad, y hasta la fecha del DAR, la Sociedad ha tenido los siguientes cambios significativos en cuanto a la producción, ventas, costes y posición financiera consistentes en:

- (i) la ejecución de una reducción de capital el 25 de agosto de 2023 por un importe de 1.397.837,26 euros, mediante la disminución en 0,028653 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad con el objeto de devolver aportaciones a los accionistas de la Sociedad; y
- (ii) la ejecución de un aumento de capital el 19 de septiembre de 2023 por un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 2.305.687,68 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.134.896 acciones de 0,926447 euros de valor nominal cada una (véase el DAR Julio 2023 para más información).

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad con los fondos obtenidos en el marco del Aumento, las disposiciones de préstamos formalizados con entidades financieras, los recursos recibidos por la constitución de nuevos préstamos y las rentas recibidas de los arrendatarios de sus activos. En este sentido, a 30 de septiembre de 2023, la ratio de deuda financiera sobre el total de los activos de IBI Lion (*loan to value ratio*) se sitúa en el 47%.

A 30 de septiembre de 2023, la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales ascendía a 42,6 millones de euros, en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Adicionalmente tiene concedido un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 5,2 millones de euros con Hachshara Insurance Company, Ltd. con vencimiento en septiembre de 2029 y con un tipo de interés fijo. Además, a fecha del DAR, ha sido amortizado un préstamo suscrito por la Sociedad con Istra Prifact, Ltd. por un importe de 4 millones de euros con vencimiento en septiembre de 2023 y con un tipo de interés fijo.

## 2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

### 2.5.1 Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros incluidas en el DIIM

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth en junio de 2022, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones o estimaciones relativas a los ejercicios 2022 y 2023 en las que se incluía información sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y resultado antes de impuestos. No obstante, como consecuencia de la adquisición de la cartera de siete sucursales bancarias formalizada el 28 de septiembre de 2022 y comunicada al Mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el 30 de septiembre de 2022, la Sociedad consideró conveniente publicar en el DAR Octubre 2022 unas nuevas previsiones relativas a los ejercicios 2022 y 2023. Asimismo, tal y como se indicó en el DAR Enero 2023, el 24 de enero de 2023, la Sociedad publicó unas nuevas previsiones relativas a los ejercicios 2022 y 2023.

A continuación, se resume el grado de cumplimiento de las referidas previsiones correspondientes al ejercicio 2023 junto con el grado de cumplimiento a 30 de septiembre de 2023. Se hace constar que la información financiera a 30 de septiembre incluida en la tabla siguiente no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor:

	Previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023	Para el período cerrado el 30 de septiembre de 2023	Grado de cumplimiento
	(miles de euros)		%
Importe neto de la cifra de negocios .....	5.064	3.997	79%
Otros ingresos de explotación .....	0	106	n/a
Gastos de personal .....	(108)	(75)	69%
Otros gastos de explotación .....	(2.354)	(2.066)	88%
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias .....	0	(1.448)	n/a
Otros resultados .....	0	0	n/a
<b>Resultado de explotación .....</b>	<b>2.602</b>	<b>513</b>	<b>20%</b>
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>(1.529)</b>	<b>(1.926)</b>	<b>126%</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>1.073</b>	<b>(1.413)</b>	<b>(132)%</b>
Impuesto sobre beneficios .....	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio .....</b>	<b>1.073</b>	<b>(1.413)</b>	<b>(132)%</b>

La Sociedad realizó, entre otras, las siguientes asunciones para establecer sus previsiones:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde con las rentas devengadas bajo los contratos de arrendamiento suscritos sobre los activos asociados al perímetro de IBI Lion.

En el ejercicio 2023, los ingresos aumentan un 140% respecto al ejercicio 2022 debido a la adquisición (i) del segundo activo en junio de 2022; y (ii) de las siete sucursales bancarias en septiembre de 2022. En consecuencia, en el ejercicio 2023 se incluyen las rentas que se percibirán de dichos activos durante todo el ejercicio.

- (ii) Gastos de personal: para el ejercicio 2023 se previó la contratación de un empleado adicional.

- (iii) Otros gastos de explotación: se corresponde con honorarios devengados por servicios profesionales (auditores, asesores, etc.), así como por el Gestor en virtud principalmente del Contrato de Gestión (conforme este término se define en el apartado 2.7 siguiente). En este apartado destacan:

- La comisión de gestión de los activos, que asciende al 2% del valor bruto de los activos, previendo la Sociedad un gasto de aproximadamente 1,9 millones de euros para 2023.
- Honorarios profesionales por importe aproximado 300 mil euros en el ejercicio 2023.
- Gastos de alquiler, seguros y otros costes generales por importe aproximado de 207 mil euros en el ejercicio 2023.

- (iv) Resultado financiero: se corresponde con el gasto financiero estimado derivado de los términos y condiciones de los contratos de financiación en vigor. IBI Lion tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y, por tanto, está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda conforme se describe en el apartado 2.7.B.1 siguiente.

Se hace constar que la información financiera incluida en el presente apartado ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores y no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

## **2.6 Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

En relación con el fondo de maniobra negativo al que se hace referencia en la nota explicativa 2.10 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, se hace constar que dicho fondo de maniobra tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, derivadas principalmente de un préstamo de 4 millones de euros suscrito por la Sociedad con vencimiento en el ejercicio 2023 y que, a la fecha del DAR, ha sido amortizado íntegramente conforme se ha descrito en el apartado 2.4 anterior.

## **2.7 Factores de riesgo**

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, y en los DARs, los cuales se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DAR, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM y en los DARs, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de la Sociedad.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM, en los DARs o en el DAR no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los

posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

**(A) Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad**

**1. Riesgos vinculados a la gestión por parte de un tercero y dependencia del Gestor**

La Sociedad tiene suscrito un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el “**Gestor**”), en virtud del cual el Gestor presta servicios de gestión y administración en relación con los activos de IBI Lion (el “**Contrato de Gestión**”). En consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependen de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

En consecuencia, cualquier error del Gestor a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de IBI Lion podría conllevar un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones del Gestor (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de IBI Lion hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Además, la capacidad del Gestor depende significativamente de los miembros de su consejo de administración y, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo del Gestor podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, no se puede garantizar que el Gestor pueda ser capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia. Incluso en caso de que se encontrara personal cualificado alternativo, la transición de esas nuevas personas a la Gestora podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Por último, cualquiera de las filiales de la Sociedad podrá suscribir con el Gestor acuerdos de gestión separados en relación con la adquisición, gestión y transmisión de nuevos activos que fueran titularidad de la filial en cuestión en el futuro, en virtud de los cuales el Gestor podría tener derecho a recibir otras comisiones bajo su propio régimen de remuneración. En particular, el 7 de septiembre de 2022, IBI Lion Santa, S.L.U. ("**Santa**") suscribió con el Gestor un contrato de gestión en virtud del cual el Gestor presta determinados servicios administrativos y de gestión en relación con los activos de la referida filial que están en línea con los servicios prestados en el resto del grupo.

## **2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés**

A la fecha del DAR, los miembros del Consejo de Administración son, a su vez, los administradores del Gestor y componen el comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Asimismo, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor. Por su parte, D. David Lubetzky y D. Nadav Berkovitch, miembros del Consejo de Administración, son consejero delegado y analista senior del área inmobiliaria, respectivamente, de IBI Investment House, Ltd., sociedad titular de un 63% del capital social del Gestor.

En consecuencia, los actuales miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor o viceversa.

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. son, a la fecha del DAR, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 2,08% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. es titular de un 29,46% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores del Gestor podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, pudiendo anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor a los de la Sociedad.

Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd., en su condición de accionista significativo de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas

y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomirot Ltd. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o de los suscriptores de las Nuevas Acciones o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

### **3. Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes**

A la fecha del DAR, el 100% de los ingresos por arrendamiento de IBI Lion provienen de tres clientes con los que tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

#### **(B) Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad**

##### **1. Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad**

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. A 30 de septiembre de 2023, la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales ascendía a 42,6 millones de euros, en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Adicionalmente tiene concedido un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 5,2 millones de euros. Del total de 47,8 millones de euros, un importe de 40,3 millones de euros (esto es, un 84%) tiene un tipo de interés variable (si bien un 52% de dicho importe está sujeto, a la fecha del DAR, a un “cap”, es decir, a un tipo de interés máximo). En caso de no obtener acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y las posibilidades de crecimiento de la Sociedad podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A la fecha del DAR, los activos propiedad de IBI Lion se encuentran hipotecados. En caso de que IBI Lion incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las referidas entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados podrían pasar a ser de su propiedad. En caso de que los flujos de caja derivados de las rentas de los activos no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento podría provocar un impacto

material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, las fluctuaciones en los tipos de interés afectan a la actividad de IBI Lion de diversas formas. El aumento de los tipos de interés implica condiciones de financiación menos favorables y pueden afectar negativamente a la materialización de las oportunidades de inversión, además de afectar a los gastos financieros. Por el contrario, la reducción de los tipos de interés tiende a aumentar la demanda, lo que se traduce en mayores costes de adquisición, pero menores gastos financieros. En consecuencia, IBI Lion está expuesto al riesgo de variación de los tipos de interés, incluyendo el riesgo de que los gastos financieros puedan fluctuar como consecuencia de cambios en el nivel de los tipos de interés, o de que los tipos de interés de IBI Lion se fijen por encima del tipo de interés de mercado. No obstante, conforme a los términos y condiciones de los contratos de financiación de IBI Lion, a la fecha del DAR, un 59% de la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales tiene un tipo de interés fijo o tipos de interés máximos respecto de la mayoría del principal pendiente que ya se han alcanzado.

En vista de todo lo anterior, IBI Lion está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si IBI Lion no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales.

Asimismo, y en línea con lo indicado anteriormente, el actual incremento de la inflación conllevará un aumento de los futuros costes financieros de IBI Lion, lo que dará lugar a una disminución de los beneficios de la Sociedad, a menos que tales costes sean compensados con un aumento de los ingresos por arrendamiento.

A este respecto, cabe señalar que el incremento significativo de los gastos financieros de IBI Lion a 30 de septiembre de 2023 con respecto al mismo período del ejercicio anterior se corresponde principalmente con los gastos financieros devengados en virtud de los contratos de financiación suscritos con objeto de financiar la adquisición de (a) la nave industrial que se encuentra situada en Liria (Valencia) y que fue adquirida en junio de 2022; y (b) el grupo de activos integrados por 7 sucursales bancarias y que fueron adquiridas en septiembre de 2022.

Todo lo anterior podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## **2. Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera**

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios. En relación con su actividad principal, si la Sociedad no realiza una correcta gestión existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si la Sociedad no consigue nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos. Además, la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos.

A la fecha del DAR, los inmuebles de IBI Lion presentan un grado de ocupación del 100%. No obstante, no hay garantía de que IBI Lion pueda mantener niveles de ocupación similares. Por su parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a IBI Lion bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo lo anterior podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## **(C) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad**

### **1. Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad**

El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. Además, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto,

generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones.

A lo largo de los últimos años, en especial desde el inicio de la pandemia del coronavirus SARS-CoV-2, la invasión a gran escala de Ucrania por la Federación de Rusia y, más recientemente, el ataque por parte del Movimiento de Resistencia Islámica (Hamás) contra el sur del Estado de Israel, los mercados de valores en España en particular, y en el resto del mundo en general, están sometidos a una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

No se puede garantizar que el precio de cotización de las acciones en el mercado no vaya a situarse por debajo del Precio de Suscripción antes del cierre del Aumento. En caso de que esto ocurra, los suscriptores del Aumento se habrán comprometido a comprar Nuevas Acciones a un precio superior al precio de cotización de las acciones de la Sociedad, y dichos titulares sufrirían una pérdida inmediata como consecuencia de ello.

## ***2. Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad***

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Nuevas Acciones, su participación se diluirá. Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría aproximadamente el 63% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución de aproximadamente el 37%, en la medida en que los actuales accionistas de la Sociedad serían titulares de 50.919.919 acciones de un total de 80.919.919 acciones.

Además, en el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercen sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente. Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, conforme a lo indicado anteriormente.

A este respecto cabe destacar que la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2023 aprobó, además del Aumento, dos aumentos de capital por un importe nominal máximo conjunto aproximado de 57,3 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo conjunto de 60 millones de nuevas acciones ordinarias, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. En relación con dichos aumentos, se hace constar que la junta general reconoció a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con cada uno de ellos.

Asimismo, conforme se ha indicado en el apartado 2.1 anterior, el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 20 de noviembre de 2023, acordó convocar junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, para su celebración el 21 de diciembre de 2023, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, el 22 de diciembre de 2023, en segunda convocatoria. Entre las propuestas de acuerdo sometidas a la aprobación de la mencionada junta general extraordinaria de la Sociedad, además de la Reducción, se encuentran tres aumentos de capital por un importe nominal máximo conjunto aproximado de 83,3 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo conjunto de 90 millones de nuevas acciones ordinarias, que se suscribirían y desembolsarían íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias y con el reconocimiento el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

### **3. Riesgos vinculados a la falta de liquidez de las acciones de la Sociedad**

Las acciones de la Sociedad están incorporadas, y las Nuevas Acciones se incorporarán, a negociación bajo la modalidad “*fixing*” en BME Growth. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez en este mercado. La transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de las Nuevas Acciones, puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el proveedor de liquidez con respecto a las acciones de la Sociedad.

La inversión en acciones de la Sociedad, así como en las Nuevas Acciones, podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, la inversión en acciones de la Sociedad o en Nuevas Acciones puede ser difícil de deshacer y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

**(D) Riesgos regulatorios y fiscales**

**1. Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente**

La Sociedad, así como Santa, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. (“**Leopard**”) e IBI Lion Lavie, S.L.U. (“**Lavie**”), filiales íntegramente participadas por la Sociedad, decidieron optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, están sujetos con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, así como Santa, Leopard y Lavie, han optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley. Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad, Santa, Leopard o Lavie puedan operar en el futuro, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Sociedad.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implica (i) quedar obligado a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del Impuesto sobre Sociedades que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) no poder optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen. Por tanto, si la Sociedad, Santa, Leopard o Lavie no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## **2. Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan a la actividad ordinaria de la Sociedad**

Las actividades de IBI Lion están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrían tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En particular, un cambio en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que pudiera conllevar la aplicación de las previsiones de dicha Ley sobre los activos de IBI Lion, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, éstas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan en condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

## **3. Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen**

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con una

participación superior o igual al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (sometidos a una tributación inferior al 10%).

No obstante, los artículos 9 y 40 de los estatutos sociales de la Sociedad establecen ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley SOCIMI tenga un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Sin embargo, la previsión estatutaria mencionada puede no ser suficiente para mitigar este riesgo y, en ese caso, el pago de dividendos a un accionista con un porcentaje de participación elevado podría generar un gasto para la Sociedad (que previsiblemente tendría que abonar un 19% en concepto de Impuesto sobre Sociedades respecto al importe íntegro de dichos dividendos) lo que, consecuentemente, también implicaría un perjuicio para el resto de los accionistas.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

#### **3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos**

A la fecha del DAR, el capital social de la Sociedad asciende a 47.174.606,19 euros, dividido en 50.919.919 acciones nominativas de 0,926447 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, el 29 de junio de 2023, la junta general ordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la LSC. En particular, conforme a lo indicado en el apartado 3.4 siguiente, las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes. Asimismo, las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 18 de diciembre de 2023, ejecutar el Aumento, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,926447

euros de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros.

En consecuencia, en caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 74.968.016,19 euros, dividido en 80.919.919 acciones nominativas de 0,926447 euros de valor nominal cada una.

### **3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital**

El proceso de suscripción de las Nuevas Acciones está estructurado en dos períodos, un período de suscripción preferente y un período de asignación discrecional, según se detalla a continuación:

#### **– *Período de Suscripción Preferente***

##### **(A) *Derechos de suscripción preferente***

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC. Por tanto, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del Aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**BORME**") y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear y sus entidades participantes no más tarde del segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación en el BORME (el "**Record Date**" y los "**Accionistas Legitimados**", respectivamente).

En consecuencia, se otorgarán derechos de suscripción preferente para la suscripción de las Nuevas Acciones (los "**DSPs**") a los Accionistas Legitimados. Asimismo, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente (los "**Inversores**"). Durante el Período de Suscripción

Preferente (conforme este término se define a continuación), los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán ejercer sus DSPs, total o parcialmente, o transmitirlos.

Cada acción de la Sociedad titularidad de un Accionista Legitimado dará derecho a su titular a recibir un DSP. El ejercicio de 17 DSPs dará derecho a su titular a suscribir 10 Nuevas Acciones. Se hace constar que, a efectos de que la referida ecuación de canje sea entera, IBI Investment House, Ltd. ha renunciado irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo, al ejercicio de 4 DSPs, correspondientes a 4 de las acciones de la Sociedad de las que es titular. En consecuencia, dada la autocartera de la Sociedad a 18 de diciembre de 2023 y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 50.852.763 acciones, lo que, tomando en consideración la referida ecuación de canje, implica la emisión de un máximo de 29.913.390 Nuevas Acciones, sin perjuicio de la posibilidad de asignar Nuevas Acciones durante el Período de Asignación Discrecional (conforme este término se define a continuación) hasta un máximo de 30.000.000.

A 18 de diciembre de 2023, la Sociedad es titular de 67.152 acciones propias en autocartera. De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la LSC, los DSPs inherentes a las acciones propias mantenidas en autocartera serán atribuidos proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Nueva Acción.

En relación con lo anterior, dado que la referida ecuación de canje del Aumento fue fijada teniendo en cuenta el número de acciones propias en autocartera a 18 de diciembre de 2023, y para no suspender la actividad del proveedor de liquidez de la Sociedad, el accionista de la Sociedad IBI Investment House, Ltd. se ha comprometido irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo, a no ejercitar cuantos DSPs resulten necesarios para no alterar la referida ecuación de canje.

Los DSPs serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. Para ello, la Sociedad solicitará que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. En consecuencia, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones los Accionistas Legitimados que no transmitan sus DSPs y

los Inversores que adquieran tales DSPs en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, aquellas Nuevas Acciones que no hayan sido suscritas por Accionistas Legitimados o Inversores durante el Período de Suscripción Preferente podrán ser suscritas por accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de Nuevas Acciones o por terceros inversores. En todo caso, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129. En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio de los DSPs deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, es decir, 1,08 euros.

#### ***(B) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente***

De conformidad con lo previsto en el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el período de suscripción preferente se iniciará el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio del Aumento en el BORME y finalizará transcurridos 14 días desde esa fecha (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

#### ***(C) Mercado de DSPs***

En virtud de lo previsto en los acuerdos sociales referidos en el apartado 3.1 anterior, la Sociedad solicitará la incorporación de los DSPs en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. Todo ello sujeto a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los DSPs por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

#### ***(D) Procedimiento para el ejercicio de los DSPs***

Para ejercer los DSPs durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos tales valores, indicando su voluntad de ejercer, total o parcialmente, sus DSPs.

Durante el Período de Suscripción Preferente, las entidades participantes en Iberclear comunicarán diariamente a Renta 4 Banco, S.A. (la “**Entidad Agente**”) el número total de Nuevas Acciones respecto de las que se hayan cursado órdenes de suscripción en virtud del ejercicio de los DSPs.

Las entidades participantes en Iberclear deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus clientes o en su propio nombre, según corresponda, el número total de órdenes de suscripción de Nuevas Acciones que hayan recibido en virtud del ejercicio de los DSPs y, separadamente y en su caso, el número total de Nuevas Acciones solicitadas para el caso de que haya Acciones Sobrantes, no más tarde de las 10:00 horas del cuarto día hábil bursátil tras la finalización del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con las instrucciones operativas establecidas por la Entidad Agente.

Las entidades participantes en Iberclear serán las únicas responsables de los errores u omisiones en la información proporcionada a la Entidad Agente por estas, de los defectos en los ficheros o comunicaciones electrónicas remitidas y, en general, de cualquier incumplimiento por su parte de lo dispuesto en este apartado, sin que la Sociedad o la Entidad Agente asuman ninguna responsabilidad a este respecto.

La Entidad Agente podrá no aceptar las comunicaciones de las entidades participantes en Iberclear que se presenten fuera de plazo o que no cumplan con la legislación vigente o los requisitos pertinentes. En tal caso, ni la Entidad Agente ni la Sociedad asumen responsabilidad alguna, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante correspondiente frente a quienes hubiesen remitido sus órdenes de suscripción en tiempo y forma.

Las órdenes de suscripción que se cursen referidas al ejercicio de DSPs se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, no podrán ser anuladas o modificadas y conllevarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las que se refieran.

Los DSPs no ejercidos se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y sus titulares no percibirán compensación alguna por los mismos.

El desembolso íntegro de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “*Desembolso*”.

— **Período de Asignación Discrecional**

Si, finalizado el Período de Suscripción Preferente, quedasen Nuevas Acciones por suscribir (las “**Acciones Sobrantes**”), la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Suscripción Preferente (el “**Período de Asignación Discrecional**”).

El Período de Asignación Discrecional se iniciará al término del Período de Suscripción Preferente y tendrá una duración máxima de un día hábil bursátil, sin perjuicio de que la Sociedad podrá darlo por concluido en cualquier momento.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, las Acciones Sobrantes podrán ser suscritas por accionistas o terceros inversores, nacionales e internacionales, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior.

Las peticiones de suscripción de Nuevas Acciones recibidas durante el Período de Asignación Discrecional se considerarán irrevocables, firmes e incondicionales y no podrán ser anuladas o modificadas, sin perjuicio de que tales solicitudes puedan no ser atendidas total o parcialmente.

Al término del Período de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de las Acciones Sobrantes. El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. Por su parte, la Entidad Agente comunicará dicha asignación a las entidades participantes en Iberclear, que a su vez comunicarán a los inversores la finalización del Período de Asignación Discrecional y, en su caso, notificarán a los adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Período de Asignación Discrecional.

Tras la finalización del Período de Asignación Discrecional, la Sociedad informará, mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante, del resultado del Período de Suscripción Preferente y, en su caso, del Período de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

## — **Desembolso**

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción y a través de la entidad participante en Iberclear por medio de la cual se haya cursado la correspondiente orden de suscripción. Las solicitudes de Nuevas Acciones en ejercicio de los DSPs cuyo pago no sea recibido de acuerdo con lo anterior se considerarán no efectuadas.

En caso de que una entidad participante en Iberclear no reciba el pago íntegro del Precio de Suscripción en o antes de la finalización del Período de Suscripción Preferente, los DSPs correspondientes expirarán y sus titulares no percibirán compensación alguna por los mismos.

Según el calendario previsto, las entidades participantes en Iberclear abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de las Nuevas Acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 a.m. del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si alguna de las entidades participantes en Iberclear, habiendo desembolsado los importes correspondientes dentro del referido plazo, no comunicara la relación de suscriptores a la Entidad Agente en los términos previstos, la Entidad Agente asignará a dicha entidad participante las Nuevas Acciones abonadas por ésta. En tal caso, ni la Entidad Agente ni la Sociedad asumen responsabilidad alguna, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante correspondiente frente a quienes hubiesen remitido sus órdenes de suscripción en tiempo y forma.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional se deberá realizar no más tarde de las 9:00 a.m. del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

## — **Entrega de las Nuevas Acciones**

Recibidos los importes correspondientes conforme a lo indicado en el apartado anterior y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos del Aumento en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, en su caso, la Sociedad declarará cerrado y ejecutado (con suscripción completa o incompleta) el Aumento, y procederá a otorgar ante Notario la correspondiente escritura de ampliación de capital para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se hará entrega de un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth.

– ***Cierre anticipado y suscripción incompleta***

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 anterior, se ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento, con lo que el capital podrá quedar aumentado en la parte que resulte efectivamente suscrita y desembolsada, una vez concluido el Período de Asignación Discrecional.

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, y en caso de que las Nuevas Acciones hayan quedado íntegramente suscritas durante dicho período, la Sociedad podrá declarar el Aumento cerrado anticipadamente. En tal caso, al término del Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente informará a las correspondientes entidades participantes en Iberclear de la asignación definitiva de Nuevas Acciones durante el Período de Suscripción Preferente. Por su parte, las referidas entidades participantes informarán a cada inversor de las Nuevas Acciones asignadas.

– ***Incorporación a negociación***

El Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida por la junta general de la Sociedad antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 18 de diciembre de 2023, solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones queden incorporadas a BME Growth una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de ejecución del Aumento.

– ***Desistimiento o suspensión del Aumento***

El Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el Aumento si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución del Aumento. En tal caso, la Sociedad informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante.

### **3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración**

A la fecha del DAR, ni los principales accionistas de la Sociedad ni los miembros del Consejo de Administración han informado a la Sociedad sobre sus intenciones en relación con la suscripción de Nuevas Acciones.

En caso de que durante el transcurso del Período de Suscripción Preferente o, en su caso, del Período de Asignación Discrecional algún miembro del Consejo de Administración o accionista principal comunicase a la Sociedad su intención de acudir al Aumento, la Sociedad informará de la misma a través de la correspondiente comunicación de otra información relevante.

### **3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo**

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones será el previsto en los estatutos sociales de la Sociedad y, supletoriamente, en la LSC, la Ley SOCIMI o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones estarán denominadas en euros.

Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

### **3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth**

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los estatutos sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

#### **4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

La Sociedad designó el 10 de diciembre de 2021 a Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**") como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado de la Sociedad, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como entidad agente y proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DAR, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

**5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora**

No aplica.

**5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado**

Además de los asesores mencionados en el apartado 5.1 anterior, Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

**ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA**

**Informe de Revisión Limitada**

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados**  
**correspondientes al periodo de seis meses terminado**  
**el 30 de junio de 2023**

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de IBI LION SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

---

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, el estado del resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

---

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

---

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de IBI LION SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST L

ERNST & YOUNG, S.L.

María Teresa Pérez Bartolomé

2023 Núm. 01/23/20805  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....

Sello distintivo de otras actuaciones

27 de octubre de 2023



## **IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2023(*)</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>95.384.568</b>	<b>96.883.086</b>
Inmovilizado material		9.373	9.574
Inversiones inmobiliarias	5	91.577.000	93.052.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	3.798.195	3.821.512
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.197.540</b>	<b>3.039.163</b>
Existencias		52.929	639.242
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		334.799	412.227
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	318.994	412.227
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	15.805	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	39.283	84.360
Otros activos financieros corto plazo		39.283	84.360
Periodificaciones a corto plazo		6.655	31.955
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	5.763.874	1.871.379
Tesorería		5.763.874	1.871.379
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>101.582.108</b>	<b>99.922.249</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>47.697.901</b>	<b>45.037.307</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>46.038.680</b>	<b>43.305.744</b>
Capital	8.1	45.196.738	40.601.604
Prima de emisión	8.1	1.030.921	58.969
Reservas	8.2	(612.942)	(577.912)
Acciones propias	8.4	(80.015)	(70.694)
Resultados de ejercicios anteriores	8.2	2.093.777	(268.243)
Otras aportaciones de socios	8.3	-	1.200.000
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(1.589.799)	2.362.020
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>6.1 y 8.5</b>	<b>1.659.221</b>	<b>1.731.563</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>46.064.522</b>	<b>46.008.833</b>
Deudas a largo plazo		46.064.522	46.008.833
Deudas con entidades de crédito largo plazo	9.1	40.180.943	40.125.254
Otros pasivos financieros largo plazo	9.2	5.883.579	5.883.579
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>7.819.685</b>	<b>8.876.109</b>
Deudas a corto plazo		4.362.170	4.981.234
Deudas con entidades de crédito corto plazo	9.1	866.189	1.079.006
Otros pasivos financieros	9.2	3.495.981	3.902.228
Deudas entidades vinculadas corto plazo	9.2 y 12.1	-	100.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.093.654	3.352.858
Acreedores varios	9.3	2.941.896	3.263.998
Personal	9.3	5.583	2.597
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	146.175	86.263
Periodificaciones		363.861	442.017
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>101.582.108</b>	<b>99.922.249</b>

(\*)No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023.

Cuenta de resultados separada intermedia consolidada  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023  
(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2023 (*)	30.06.2022(*)
Operaciones continuadas			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.1</b>	<b>2.766.140</b>	<b>684.369</b>
Prestación de servicios		2.766.140	684.369
<b>Gastos de personal</b>	<b>11.2</b>	<b>(45.391)</b>	<b>(21.533)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(37.629)	(16.369)
Cargas sociales		(7.762)	(5.164)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.526.258)</b>	<b>(1.235.454)</b>
Servicios exteriores	11.3	(1.389.052)	(1.234.820)
Tributos		(137.206)	(634)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	(1.448.290)	291.492
Otros resultados		2	(3.001)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(253.797)</b>	<b>(284.127)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>11.4</b>	<b>(1.336.002)</b>	<b>(137.895)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.336.002)</b>	<b>(137.895)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.589.799)</b>	<b>(422.022)</b>
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>		<b>(1.589.799)</b>	<b>(422.022)</b>
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		(1.589.799)	(422.022)
Resultado del período atribuido a socios externos		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
Resultado básico por acción	4	(0,04)	(0,02)

(\*)No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la Cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Estado del resultado global intermedio consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023  
(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2023(*)	30.06.2022 (*)
<b>Resultado consolidado del período (I)</b>		<b>(1.589.799)</b>	<b>(422.022)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	6	(72.342)	(48.487)
Por ampliaciones de capital	8	(35.030)	
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>		<b>(107.372)</b>	<b>(48.487)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)</b>		<b>(1.697.171)</b>	<b>(470.509)</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>		<b>(1.697.171)</b>	<b>(470.509)</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos</b>			<b>-</b>

(\*)No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.



**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023  
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado negativo de ejec. Anteriores (Nota 8.2)	Aportaciones de socios (Nota 8.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2022 (*)</b>	<b>22.410.000</b>	<b>(70.000)</b>	-	-	-	-	-	<b>22.340.000</b>
Aumentos de capital	5.667.143	-	-	-	-	-	-	5.667.143
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	(95.049)	-	-	(95.049)
Aportaciones de socios o propietarios	-	-	-	8.207.793	-	-	-	8.207.793
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	(48.487)	-	-	-	(422.022)	-	(470.509)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(494.328)	-	-	-	889.776	395.448
<b>Saldo al 30 de junio de 2022 (*)</b>	<b>28.077.143</b>	<b>(118.487)</b>	<b>(494.328)</b>	<b>8.207.793</b>	<b>(95.049)</b>	<b>(422.022)</b>	<b>889.776</b>	<b>36.044.826</b>

(\*) No auditado

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado de ejer. anteriores (Nota 8.2)	Aportaciones de socios (Nota 8.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	<b>40.601.604</b>	<b>58.969</b>	<b>(577.912)</b>	<b>(268.243)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>(70.694)</b>	<b>2.362.020</b>	<b>1.731.563</b>	<b>45.037.307</b>
Aumentos de capital	5.992.971	971.952	-	-	(1.200.000)	-	-	-	5.764.923
Reducción de capital	(1.397.837)	-	-	-	-	-	-	-	(1.397.837)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(9.321)	-	-	(9.321)
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	-	(35.030)	-	-	-	(1.589.799)	(72.342)	(1.697.171)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	2.362.020	-	-	(2.362.020)	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2023 (*)</b>	<b>45.196.738</b>	<b>1.030.921</b>	<b>(612.942)</b>	<b>2.093.777</b>	<b>-</b>	<b>(80.015)</b>	<b>(1.589.799)</b>	<b>1.659.221</b>	<b>47.697.901</b>

(\*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023  
(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.589.799)	(422.022)
Ajustes del resultado		(112.288)	(153.597)
Gastos financieros	11.4	1.336.002	137.895
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	5	(1.448.290)	(291.492)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>576.089</b>	<b>(10.269.004)</b>
Existencias		586.313	(10.747)
Deudores y otras cuentas a cobrar		77.428	(11.337.547)
Otros activos corrientes		70.377	18.016
Acreedores y otras cuentas a pagar		(158.029)	1.061.274
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(862.323)</b>	<b>(43.172)</b>
Pagos de intereses		(862.323)	(43.172)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.988.321)</b>	<b>(10.887.795)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pagos por inversiones		(3.946)	(57.009.061)
Inmovilizado material		-	(603)
Inversiones inmobiliarias	5	-	(54.970.746)
Otros activos financieros		(3.946)	(2.037.712)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(3.946)</b>	<b>(57.009.061)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>5.755.603</b>	<b>13.757.023</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.1 y 8.3	5.764.924	13.874.936
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		(11.000)	(122.864)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		1.679	4.951
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>(3.735.079)</b>	<b>39.356.592</b>
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	9	-	36.283.875
Otras deudas		-	3.072.717
Devolución			
Deudas con entidades de crédito	9	(1.420.079)	-
Otras deudas		(2.315.000)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>2.020.524</b>	<b>53.113.615</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(28.257)</b>	<b>(14.783.241)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	1.871.379	15.925.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	5.763.874	1.142.129

(\*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

## 1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad Dominante” o “IBI LION”) y Sociedades Dependientes (en adelante el “Grupo”), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante fue constituida el 13 de enero de 2021 como Sociedad Anónima con el nombre de “TARRYTOWN, S.A.”, tiene su domicilio social y fiscal en Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid. Posteriormente modificó su denominación a “IBI LION, S.A.”, la cual fue de nuevo modificada a la denominación actual “IBI LION SOCIMI, S.A.” el 2 de noviembre de 2021.

Con fecha 2 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad “IBI LION PROJECT CLOUDED LEOPARD, S.L.” (en adelante, “LEOPARD”) y, con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad “IBI LION SANTA, S.L.” (en adelante, “SANTA”), pasando así IBI LION a poseer el 100% de las participaciones de ambas sociedades.

Con fecha 28 de junio de 2022 la Sociedad dominante fue admitida a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Ibi Lion Santa, S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro

(\*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

### 1.1 Régimen SOCIMI

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

La información relativa al acogimiento de cada Sociedad del Grupo al régimen fiscal de SOCIMI se detalla en la Nota 1.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular estados financieros consolidados. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

### **2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante, para su publicación, según lo requerido por la Circular 3/2020 de BME sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

De acuerdo con la NIC 34, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

## **2.2. Cambios en las políticas contables**

### **a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio**

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

### **b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio porque no han sido adoptadas por la Unión Europea**

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

## **2.3. Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo, los Administradores de IBI LION han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período. Sin embargo, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del período, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo período son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 10.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5).

## 2.5. Comparación de la información

De acuerdo con las NIIF-UE, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera intermedio consolidado la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, y con cada una de las partidas de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, del estado del resultado global intermedio consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

## 2.6. Principios de consolidación

Las normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las detalladas en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

## 2.7. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

## 2.8. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Dado que todas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo son las mismas, no se incluye un desglose específico a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

## **2.9. Efectos derivados del conflicto bélico en Ucrania sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial. Si bien las operaciones del Grupo no se han visto directamente afectadas por el desarrollo del conflicto, ni por las sanciones internacionales impuestas, los efectos indirectos, tales como la escalada de precios, el impacto en los costes de construcción y el incremento del coste de la energía está afectando actualmente a todos los agentes económicos del sector.

En este sentido, dado que los inmuebles propiedad del Grupo se encuentran arrendados y operativos, no se han visto afectados de manera directa por los problemas de suministros internacionales ni tampoco por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2023 y los fondos obtenidos en las diversas ampliaciones de capital (ver Nota 8.1 y Nota 14), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

## **2.10. Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.622 miles de euros al 30 de junio de 2023, (5.837 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) correspondiente a una situación puntual y transitoria. Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, por un lado por la deuda que la Sociedad Dominante tiene con Istra Prifact LTD cuya amortización se ha llevado a cabo en septiembre de 2023 y por otro, el desembolso pendiente a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados por la reducción de capital aprobada el 29 de junio de 2023 que asciende a 1.397.837 euros ambos clasificados en otros pasivos financieros a corto plazo (ver Notas 8.1, 9 y 14).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio, mediante el cual, el Grupo, a través de la generación de caja y de la operativa del negocio con los ingresos por arrendamiento, será capaz de hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 14, con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por importe de 2.305.687 euros.

Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2023, y teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, los Administradores entienden que se cumple con el principio de empresa en funcionamiento.

## **2.11. Cálculo del valor razonable**

Para el cálculo del valor razonable de activos y pasivos el Grupo sigue los criterios detallados en la Nota 3.15 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las Notas 5 y 6.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	30/06/2023	91.577.000	-	-	91.577.000
Derivados (Nota 6)	30/06/2023	1.659.221	-	1.659.221	-

La tabla con la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2023 se detalla en la Nota 3.15 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1.1, IBI LION y sus sociedades dependientes se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

IBI LION está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 8.2).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de IBI LION no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

#### 4. RESULTADO POR ACCIÓN

##### Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, excluidas las acciones propias.

	30/06/2023	30/06/2022
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(1.589.799)	(422.022)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	44.504.055	27.982.094
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>(0,02)</b>

##### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Sector SI-1 Carreses de Llíria, Valencia.	En explotación
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral Alcobendas, Madrid.	En explotación
Sucursal bancaria	Calle María Zambrano, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Nazaret, Cataluña	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Duque de Ahumada, Toledo	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Groizard, Badajoz	En explotación
Sucursal bancaria	Avenida Constitución, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Sobrarbe, Zaragoza	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Mantería, Valladolid	En explotación

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	30/06/2023
Terrenos	20.342.187	-	-	-	-	20.342.187
Construcciones	72.709.813	-	(26.710)	-	(1.448.290)	71.234.813
<b>TOTAL</b>	<b>93.052.000</b>	<b>-</b>	<b>(26.710)</b>	<b>-</b>	<b>(1.448.290)</b>	<b>91.577.000</b>

Los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2022 se incluyen en la Nota 5 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, tal y como se indica en la Nota 9.

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

### 5.1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes a dicha fecha, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Asimismo, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y es consistente con los principios de la IFRS 13.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El detalle de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

<b>30 de junio de 2023</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8,00%
Lliria (Valencia)	5,75%	7,75%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,60%	8,60%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	6,00%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,60%	8,60%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	7,00%	8,75%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,85%	8,85%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,25%	8,00%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6,00%	8,00%

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8,00%
Lliria (Valencia)	5,50%	7,50%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	6,00%	7,50%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	7,00%	8,50%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,25%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6,00%	7,75%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las yield netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de sus inmuebles en explotación:

<b>(Euros)</b> <b>30/06/2023</b>	<b>Valor contable</b>	<b>-0,25% en yields netas de salida</b>	<b>+0,25% en yields netas de salida</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	16.068.000	16.455.000	15.578.000
Lliria (Valencia)	56.019.000	57.442.000	54.714.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.170.000	2.170.000	2.170.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.086.000	2.136.000	2.040.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.303.000	1.329.000	1.278.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.413.000	1.439.000	1.389.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	4.698.000	4.788.000	4.615.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.298.000	1.327.000	1.271.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6.522.000	6.522.000	6.522.000

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(Euros) 31/12/2022	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	16.244.000	16.636.000	15.747.000
Llíria (Valencia)	57.355.000	59.244.000	55.869.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.166.000	2.211.000	2.124.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.083.000	2.083.000	2.083.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.410.000	1.437.000	1.386.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	4.686.000	4.686.000	4.686.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.296.000	1.325.000	1.269.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6.512.000	6.668.000	6.369.000

## 5.2. Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento de Fuencarral 22, Alcobendas, que se inicia el 16 de diciembre de 2021 por un plazo de obligado cumplimiento de 7 años. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de Lliria por un plazo de 25 años, siendo de obligado cumplimiento los diez primeros años desde el 9 de enero de 2019. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LEOPARD se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble el 2 de junio de 2022, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de siete sucursales bancarias por un plazo entre 24 y 26 años, siendo de obligado desde el 23 de noviembre de 2007. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual SANTA se subrogó en el momento de la adquisición de las sucursales, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 2.766.140 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (ver Nota 11.1) (648.369 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 110.369 euros (2.109.767 euros a 31 de diciembre de 2022).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativos, no cancelables, son los siguientes:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Hasta un año	4.994.286	4.972.446
Entre uno y cinco años	19.977.142	19.889.782
Más de cinco años	7.455.024	9.838.279
<b>TOTAL</b>	<b>32.426.452</b>	<b>34.700.507</b>

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

A 30 de junio de 2023, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 30/06/2023	Total 30/06/2023	Créditos, derivados y otros 31/12/2022	Total 31/12/2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	2.178.256	2.178.256	2.174.309	2.174.309
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	1.619.939	1.619.939	1.647.203	1.647.203
	<b>3.798.195</b>	<b>3.798.195</b>	<b>3.821.512</b>	<b>3.821.512</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	318.994	318.994	412.227	412.227
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	39.283	39.283	84.360	84.360
	<b>358.277</b>	<b>358.277</b>	<b>496.587</b>	<b>496.587</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.156.472</b>	<b>4.156.472</b>	<b>4.318.099</b>	<b>4.318.099</b>

### 6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	1.619.939	1.647.203
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	758.337	753.901
Depósitos constituidos a largo plazo	1.419.919	1.420.408
<b>TOTAL</b>	<b>3.798.195</b>	<b>3.821.512</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	318.994	412.227
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	39.283	84.360
<b>TOTAL</b>	<b>358.277</b>	<b>496.587</b>

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene contratadas opciones de tipo de interés ("CAP"), que cubren por un lado el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre el activo ubicado en Llíria, Valencia con un tipo de interés máximo del 1,25% y el 100% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre los activos propiedad de IBI Santa S.L. con un tipo de interés máximo del 1,50%. Estos contratos de opción sobre tipos de interés tienen vencimiento el 2 de junio de 2027 y el 20 de agosto de 2023 respectivamente.

Estos "CAP" han sido designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo. Las condiciones de los instrumentos de coberturas y de los instrumentos cubiertos coinciden, por lo que las coberturas se consideran eficaces.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El Grupo ha procedido a valorar los derivados de cobertura a fecha 30 de junio de 2023 en la cantidad de 1.659.221 euros (1.731.563 euros a 31 de diciembre de 2022), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado. A 30 de junio de 2023 los ingresos financieros generados por este concepto ascienden a 170.046 euros de beneficio (0 euros a 30 de junio de 2022).

Por otro lado, los depósitos a largo plazo corresponden principalmente a un depósito suscrito con la entidad bancaria ING Bank por parte de la sociedad filial LEOPARD, relativo al préstamo bancario asociado con el inmueble de Llíria en Valencia (ver Nota 9).

Las fianzas se corresponden con importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles.

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas cuentas corrientes a 30 de junio de 2023 es 5.763.874 euros (1.871.379 euros a 31 de diciembre de 2022). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## 8. PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de IBI LION estaba compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros de valor nominal cada una.

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado.

### 8.1. Capital

Las operaciones societarias producidas en los seis meses del periodo finalizado el 30 de junio de 2023 han sido las siguientes:

- Con fecha 19 de enero de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la junta general extraordinaria de accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 15 de febrero se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.352.079 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.118.990 nuevas acciones. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

- Con fecha 10 de mayo de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la junta general extraordinaria de accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 12 de junio se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 4.612.845 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.155.716 nuevas acciones. El 19 de junio de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,028653 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.397.837 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social (ver Nota 14).

En consecuencia, a 30 de junio de 2023 el capital social de IBI LION está compuesto por 48.785.023 acciones nominativas de 0,926447 euros de valor nominal cada una.

El saldo del capital social corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los accionistas con una participación igual o superior a 5% en el capital de IBI LION, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	% Particip.
	30/06/2023	31/12/2022
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	30,75%	35,29%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	8,20%	9,41%
Gil Sobol	-	5,57%

## 8.2. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al 30 de junio de 2023 la reserva legal se encuentra pendiente de constituir.

### Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Las reservas voluntarias incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad Dominante y a su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como a los gastos correspondientes a las diferentes ampliaciones de capital

(Euros)	Saldo al 31/12/2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Saldo al 30/06/2023
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	(577.912)	-	(35.030)	(612.942)
Resultados de ejercicios anteriores	(268.243)	2.362.020	-	2.093.777
<b>TOTAL</b>	<b>(846.155)</b>	<b>2.362.020</b>	<b>(35.030)</b>	<b>1.481.797</b>

### **8.3. Aportaciones de socios**

El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, o de 0,9551 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta siendo ya efectiva la reducción de capital a la que sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 7 de noviembre de 2022, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.

Asimismo, el 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 0,9551 euro de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión cada una.

El 15 de febrero de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 2.352.078 euros (2.023.847 euros de importe nominal y 328.231 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 2.118.990 nuevas acciones de 0,9551 euro de valor nominal cada una. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento de capital (Nota 8.1).

En relación con esta ampliación de capital el 20 de diciembre de 2022 se recibieron 1.200 miles de euros relativos a esta ampliación de capital, mientras que los restantes se han recibido en el ejercicio 2023.

El saldo registrado en la cuenta a 31 de diciembre de 2022 fue empleado en la ampliación de capital que se llevo a cabo en enero de 2023 (ver Nota 8.1)

### **8.4. Acciones de la Sociedad Dominante**

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. e IBI LION suscribieron un contrato de préstamo de 100.000 acciones propias con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes, el cual quedo resuelto con fecha 19 de enero de 2023.

A 30 de junio de 2023, cuenta con un total de 71.500 acciones de un precio medio de 1,12 euros de valor unitario, ascendiendo su saldo en autocartera a 80.015 euros. (70.694 acciones propias a 31 de diciembre de 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

### 8.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 30/06/23
Cobertura de flujos de efectivo	1.731.563	(72.342)	-	-	-	1.659.221
<b>TOTAL</b>	<b>1.731.563</b>	<b>(72.342)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.659.221</b>

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías, es la siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 9.1)	40.180.943	40.125.254
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 9.2)	5.883.579	5.883.579
	46.064.522	46.008.833
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 9.1)	866.189	1.079.006
Otros pasivos financieros (Nota 9.2)	3.495.981	3.902.228
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.3)	2.947.479	3.266.595
Deudas con entidades vinculadas a corto plazo	-	100.000
	7.309.649	8.347.829
<b>TOTAL</b>	<b>53.374.171</b>	<b>54.356.662</b>

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023, es como sigue:

(Euros)	Corriente Menor de 1 año	No corriente Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito	866.189	946.866	1.312.966	23.819.093	761.029	13.340.989	40.180.943	41.047.132
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.947.479	-	-	-	-	-	-	2.947.479
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.495.981	-	-	-	-	-	-	3.495.981
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	5.883.579	5.883.579	5.883.579
<b>TOTAL</b>	<b>7.309.649</b>	<b>946.866</b>	<b>1.312.966</b>	<b>23.819.093</b>	<b>761.029</b>	<b>19.224.568</b>	<b>46.064.522</b>	<b>53.374.171</b>

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

(Euros)	Corriente Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito	1.079.006	516.147	1.110.625	1.368.239	23.517.203	13.613.040	40.125.254	41.204.260
Otros pasivos financieros	3.902.228	11.600	11.600	11.600	11.600	5.837.179	5.883.579	9.785.807
Deudas con empresas vinculadas	100.000	-	-	-	-	-	-	100.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.266.595	-	-	-	-	-	-	3.266.595
<b>TOTAL</b>	<b>8.347.829</b>	<b>527.747</b>	<b>1.122.225</b>	<b>1.379.839</b>	<b>23.528.803</b>	<b>19.450.219</b>	<b>46.008.833</b>	<b>54.356.662</b>

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

### 9.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>42.885.375</b>	<b>41.745.776</b>	<b>1.139.600</b>
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.344.777	155.225
ING Bank (Inmueble Lliria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	26.190.000	25.380.000	810.000
Banco Santander (Sucursales)	3,703%	2037	9.195.375	9.021.000	174.375
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>139.071</b>	<b>-</b>	<b>139.072</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(1.977.314)</b>	<b>(1.564.833)</b>	<b>(412.483)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>41.047.132</b>	<b>40.180.943</b>	<b>866.189</b>

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>43.951.125</b>	<b>42.990.000</b>	<b>961.125</b>
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
ING Bank (Inmueble Lliria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	27.000.000	26.190.000	810.000
Banco Santander (Sucursales)	3,703%	2037	9.451.125	9.300.000	151.125
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>117.881</b>	<b>-</b>	<b>117.881</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(2.864.746)</b>	<b>(2.864.746)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>41.204.260</b>	<b>40.125.254</b>	<b>1.079.006</b>

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante firmó un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Fuencarral 22, Alcobendas. El importe de dicho préstamo asciende a 7.500.000 euros y la duración del mismo es hasta el 2 de enero de 2042 siendo la primera cuota a amortizar el 1 de febrero de 2024.

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firmó un préstamo hipotecario para la financiación del inmueble de Valencia. El importe total del préstamo asciende por un lado a 27.000.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble, y un importe de 11.240.000 de euros correspondiente al IVA a asumir en la compra del inmueble. La duración de la financiación del activo es hasta el 2 de junio de 2027, mientras que el préstamo para el IVA fue devuelto durante el ejercicio 2022.

El 28 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo hipotecario para la financiación de siete sucursales bancarias. El importe total del préstamo asciende a 9.300.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra de los inmuebles. La duración de la financiación del activo es hasta el 28 de septiembre de 2037.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Los préstamos hipotecarios relativos al activo de Valencia y sucursales bancarias requieren cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 30 de junio de 2023 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

## 9.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	764.776	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.118.803	5.118.803
<b>TOTAL</b>	<b>5.883.579</b>	<b>5.883.579</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.495.981	3.902.228
<b>TOTAL</b>	<b>3.495.981</b>	<b>3.902.228</b>

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo.

El 7 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo con Hachshara Insurance Company, LTD. El importe total del préstamo asciende a 5.200.000 de euros con el objetivo de financiar la adquisición de las sucursales bancarias. La duración de esta financiación es hasta el 7 de septiembre de 2029 y el tipo de interés es fijo. Los intereses están condicionados a la obtención de beneficios y distribución de dividendos. A 30 de junio de 2023 se ha devengado un gasto financiero por este préstamo de 178.235 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

En el desglose de deudas a corto plazo se registra por un lado la deuda de la Sociedad Dominante con Istra Prifact LTD. Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad firmó un préstamo con Istra Prifact, LTD que ascendía a 8.030.000 euros, el cual posteriormente con fecha 9 de septiembre de 2022 fue modificado y fijado en 3.903.217 euros. A 30 de junio de 2023 el saldo pendiente de amortizar asciende a 2.100.120 euros, el vencimiento de este préstamo es septiembre de 2023 (ver Nota 14). El tipo de interés del préstamo es fijo y los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 313.450 euros (ver Nota 11.4). El mencionado préstamo requiere cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 30 de junio de 2023 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

Asimismo en la cuenta, se registra entre otros, el capital pendiente de desembolso relacionado con la reducción de capital aprobada el 29 de junio de 2023 por un total de 1.397.837 euros (ver Nota 14).

## 9.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Acreedores varios	2.941.896	3.263.998
Personal, remuneraciones pendientes de pago	5.583	2.597
<b>TOTAL</b>	<b>2.947.479</b>	<b>3.266.595</b>

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente prestaciones de servicios de distintos asesores del grupo, así como lo honorarios de gestión devengados por la gestora pendientes de pago.

## 10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	15.805	-
<b>TOTAL</b>	<b>15.805</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(28.226)	(5.193)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(116.215)	(79.654)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.734)	(1.416)
<b>TOTAL</b>	<b>(146.175)</b>	<b>(86.263)</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución, al igual que las sociedades dependientes. En opinión de los Administradores de IBI LION, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

### 10.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

En este sentido, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo periodo de 2022).

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2023 es 0% (0% en 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

## 10.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

La información requerida en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, referente a las sociedades del grupo acogidas a dicho régimen fiscal especial, se facilita en la Nota 11.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

## 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos por arrendamientos	2.766.140	684.369
<b>TOTAL</b>	<b>2.766.140</b>	<b>684.369</b>

A 30 de junio de 2023, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 2.766.140 euros (684.369 euros a 30 de junio de 2022).

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Madrid	761.928	450.177
Valencia	1.613.566	234.192
Barcelona	49.200	-
Valladolid	72.697	-
Badajoz	162.522	-
Toledo	43.758	-
Zaragoza	62.469	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.766.140</b>	<b>684.369</b>

### 11.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos y salarios	37.629	16.369
Seguridad Social a cargo de la empresa	7.762	5.164
<b>TOTAL</b>	<b>45.391</b>	<b>21.533</b>



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número medio de personas empleados en el período	Número medio de personas con Discapacidad >33% 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30/06/2022</b>					
Empleados	1	-	1	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 11.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Arrendamientos y cánones	21.181	19.269
Servicios de profesionales independientes	1.215.450	1.129.182
Primas de seguros	30.393	4.629
Servicios bancarios y similares	27.648	15.735
Suministros	1.854	1.417
Otros servicios	92.526	64.588
<b>TOTAL</b>	<b>1.389.052</b>	<b>1.234.820</b>

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 30 de junio de 2023 por importe de 942.079 euros (1.047.273 euros a 30 de junio de 2022) (ver Nota 12.1).

### 11.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Intereses de deudas con entidades vinculadas (Nota 12)	-	10.274
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	1.014.363	127.621
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 9.2)	491.685	-
Beneficios de instrumentos de cobertura (Nota 6)	(170.046)	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.336.002</b>	<b>137.895</b>

## 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
IBI Lion Management Group, Ltd.	Entidad vinculada
IBI Investment House, Ltd.	Entidad vinculada
Consejo de Administración	Administradores

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

## 12.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 9)	(2.737.815)	(2.377.126)
Deudas con entidades vinculadas (Nota 9)	-	(100.000)
<b>TOTAL</b>	<b>(2.737.815)</b>	<b>(2.477.126)</b>

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 31 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Servicios de profesionales independientes (Nota 11.3)	(942.079)	(1.047.272)
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 11.4)	-	(10.274)
<b>TOTAL</b>	<b>(942.079)</b>	<b>(1.057.546)</b>

El 25 de mayo de 2022, la sociedad IBI Lion Investment House, Ltd, concedió a la Sociedad Dominante un préstamo por importe de 2.500.000 euros con vencimiento en mayo de 2023 y con un tipo de interés del 5%. Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante procedió a cancelar el mencionado préstamo.

Los intereses devengados a 30 de junio de 2022 ascendían a 10.274 euros, 0 euros en 2023.

## 12.2. Administradores y alta dirección

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, ni se han devengado remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora.

### 13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A 30 de junio de 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 1.622 miles de euros (negativo de 5.837 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) tiene su origen en una situación puntual y transitoria.

Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, por un lado por la deuda que la Sociedad Dominante tiene con Istra Prifact LTD cuya amortización se ha llevado a cabo en septiembre de 2023 y por otro, el desembolso pendiente a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados por la reducción de capital aprobada el 29 de junio de 2023 que asciende a 1.397.837 euros ambos clasificados en otros pasivos financieros a corto plazo (ver Nota 5, 8.1, 9 y 14).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio, mediante el cual, el Grupo, a través de la generación de caja y de la operativa del negocio con los ingresos por arrendamiento, será capaz de hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 14, con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por importe de 2.305.687 euros.

Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2023, y teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, los Administradores entienden que se cumple con el principio de empresa en funcionamiento.

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Adicionalmente, la financiación de los inmuebles propiedad de las Sociedades filiales se encuentran cubiertas con instrumentos financieros derivados de cobertura, que convierten el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 6.1). Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de IBI LION consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

#### 14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad IBI LION LAVIE, S.L.U., con un capital social de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil desde el 23 de agosto de 2023. Con fecha 29 de agosto de 2023, IBI Lion Lavie, S.L.U. ha presentado a la Agencia Tributaria la solicitud de acogimiento al Régimen SOCIMI.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,028653 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.397.837 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Posteriormente, con fecha de 25 de julio de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la junta general ordinaria de accionistas de 29 de junio de 2023, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,926447 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitieran a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros. El 19 de septiembre se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.305.688 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.134.896 nuevas acciones. El 5 de octubre de 2023 quedó inscrita en el registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- En septiembre de 2013, se ha terminado de amortizar la deuda de la Sociedad Dominante con Istra Prifact LTD contabilizada en el epígrafe de otros activos financieros por un importe de 2.100.120 euros.

**Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 24 de octubre de 2023, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 de IBI LION SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Tel Aviv, 24 de octubre de 2023

---

**D. David Lubetzky**

---

**D. Nadav Berkovitch**

---

**D. Rafael Goldfeld**

---

**D. Ohad Kleiner**